

**Anlage 5:** zur Vorlage Nr.: B 15/0481, StuV am 01.10. und StV am 17.11.2015

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk  
Friedrichsgabe - Ost"

---

**Hier:** Textliche Festsetzungen des B-Planes 284, Stand: 15.09.2015



## **Textliche Festsetzungen**

Stand: 15.09.2015

### **Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 In den Gewerbegebieten 1-5 sind nicht zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos,
- Vorführräume und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Schnellgaststätten, die auch über sogenannte Autoschalter verkaufen (Drive-in-Restaurants)

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 2 und 3 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).

1.3 In den Gewerbegebieten 1-5 sind Läden und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.4. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet 1 Läden und Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von unter 700 qm in einem 50m tiefen Streifen parallel zur Straße Beim Umspannwerk zugelassen werden. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind: Badeeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote, Bootszubehör, Brennstoffe, Büromöbel, Düngemittel, Eisenwaren, Erden, Farben, Fliesen, Gartenhäuser, Gitter, Herde, Öfen, Holz, Installationsmaterial, Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugzubehör, Küchen, Lacke, Markisen, Mineralölzeugnisse, Möbel, Motorräder, Naturhölzer, Pflanzen, Pflanzengefäße, Rasenmäher, Rollläden, Rollos, Sanitärzeugnisse, Teppiche, Torf, Werkzeuge und Zäune (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO).

1.5 In den Gewerbegebieten 1-5 sind Lagerplätze nur zulässig, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen abgeschirmt sind und zu diesen öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 20 m errichtet werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.6 Innerhalb eines 10 m breiten Streifens beidseitig der beiden 110 KV-Freileitungen, jeweils an den ruhenden äußeren Leiter dieser Freileitung angrenzenden Streifen, ist die Anordnung von Nutzungen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig. Sofern die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BimSchV im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.7 In dem Gewerbegebiet 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für eine Emissionshöhe von 1 m über Gelände von tagsüber 60 dB(A) und von nachts 45 dB (A) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO). (Tagsüber: 6.00 - 22.00 Uhr, nachts: 22.00 - 6.00 Uhr)

1.8 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet. 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für eine Emissionshöhe von 1 m über Gelände von tagsüber 56 dB(A) und von nachts 43 dB(A) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO). (Tagsüber: 6.00 - 22.00 Uhr, nachts: 22.00 - 6.00 Uhr).

1.9 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für eine Emissionshöhe von 1 m über Gelände von tagsüber 60 dB(A) und von nachts 50 dB(A) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO). (Tagsüber: 6.00 - 22.00 Uhr, nachts: 22.00 - 6.00 Uhr).

1.10 Ausnahmsweise kann von den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln abgewichen werden, wenn durch einen schalltechnischen Einzelnachweis die Einhaltung der Werte der DIN 18005, Beiblatt 1 für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete nachgewiesen werden kann. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).

Art der zu schützenden Nutzung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
allgemeine Wohngebiet (WA)	55	40*
Mischgebiete (MI)	60	45*

\* Nachtwerte der DIN 18005 für Gewerbelärm

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den Gewerbegebieten 1-5 ist der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 In den Gewerbegebieten 1-5 kann die festgesetzte Gebäudehöhe bei untergeordneten Gebäudeteilen - maximal 15% der Geschossfläche - um bis zu 3,50 m überschritten werden. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

## 3. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 2 und 3 sind Stellplätze nur innerhalb eines Streifens von 17 m - gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3.2 In dem Baugebiet 1 ist nur eine Zufahrt zur Straße Beim Umspannwerk zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.3 In den Baugebieten 1, 2 und 3 ist je Grundstück nur eine Zufahrt zur neuen Erschließungsstraße zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## 4. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten und in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.2 Grundstückszufahrten, Hof-, Lager- und Stellplatzflächen in den Gewerbegebieten sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze sind zu versiegeln und in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.3 Die Versickerung und Verrieselung von Oberflächenwasser von privaten Stellplatzflächen und sonstigen befahrbaren privaten Freiflächen sowie von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser ist in den Bereichen des Plangebietes, die mit der Kennzeichnung "Altablagerung"

versehen sind, nicht zulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Vorfeld durch Bodenuntersuchungen gutachterlich festgestellt wird, dass im Bereich der geplanten Versickerung keine Schadstoffe in mobilisierbarer und auslaugbarer Form vorliegen, die zu einer Grundwasserverunreinigung führen sowie durch die Beschaffenheit des Deponats die Bildung von Deponiegasen nicht gefördert wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.4 Die Entnahme von Grundwasser zu Nutzungszwecken ist unzulässig

## **5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Die öffentlichen Grünflächen und die öffentlichen Knickschutzstreifen sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche anzulegen und zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Der Oberboden ist in den öffentlichen Grünflächen in den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" mit einer 0,6 m mächtigen Schicht aus unbelastetem, vegetationsfähigem, nicht bindigem Mutterboden abzudecken. Ausnahmsweise kann die Mächtigkeit der aufzubringenden Bodenschicht auf 0,35 m reduziert werden, wenn gutachterlich durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass die chemische Beschaffenheit des vorhandenen Oberbodens unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Park- und Freizeitflächen liegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Der Oberboden auf Freiflächen außerhalb von Baukörpern und außerhalb von befestigten Flächen ist in den Gewerbegebieten Nr. 1 und 2 in den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" mit einer 0,6 m mächtigen Schicht aus unbelastetem, vegetationsfähigem, nicht bindigem Mutterboden abzudecken. Ausnahmsweise kann die Mächtigkeit der aufzubringenden Bodenschicht auf 0,35 m reduziert werden, wenn gutachterlich durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass die chemische Beschaffenheit des vorhandenen Oberbodens unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Gewerbeflächen liegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.4 Die Eingriffe des B-Plans Nr. 284 verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 20850 m<sup>2</sup>. Das Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Boden (2,04 ha) sowie für Biotopverluste (0,045 ha) wird auf folgenden Flurstücken kompensiert:

- 12056 qm auf den Flurstücken 16/1, 16/2, 18 und 54/17, Flur 13 der Gemarkung Glashütte (Ökokontofläche Nr. 37 Wittmoor der Stiftung Naturschutz)

- 6210 qm auf den Flurstücken 9/3, 9/2, Flur 13 der Gemarkung Glashütte und den Flurstücken 29 und 87, Flur 10 der Gemarkung Glashütte (Ökokontofläche Erweiterungsflächen zu Nr. 37 Wittmoor der Stiftung Naturschutz)

- 5168 qm auf dem Flurstück 20/2, Flur 07 der Gemarkung Harksheide.

Diese Flächen werden dem B-Plan Nr. 284 zugeordnet. Diese Zuordnung ist Grundlage für die Erhebung von Erstattungsbeträgen gemäß „Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“. (§ 9 (1) 20 BauGB)

## **6. Immissionsschutz Altablagerungen**

6.1 In den Gewerbegebieten sind bei einer geplanten Versiegelung in den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" sowie in einem Randstreifen von zwanzig Metern außerhalb der Kennzeichnung "Altablagerung" passive Gasableitungssysteme zur gezielten Fassung und Ableitung von Methangas vorzusehen. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn ein Sanierungs- und Sicherungskonzept bezüglich des vorhandenen Methangas- und Schadstoffpotenzials gutachterlich durchgeführt wird oder durch lokale gutachterliche Untersuchungen nachgewiesen werden kann, dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Ausnahmsweise kann

auf Gassicherungsmaßnahmen auf den benachbarten Flächen im Randstreifen von 20 m verzichtet werden, wenn an den Rändern der Altablagerung eine vertikale Gassperre angelegt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.2 Alle Hausanschlüsse und Leitungen im Bereich der Altablagerung sind setzungsunempfindlich auszuführen. Darüberhinaus sind alle Hausanschlüsse und Leitungen im Bereich der Altablagerung und in einem Randstreifen von 20 m gasdicht auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.3 Am südlichen Rand der öffentlichen Grünfläche im Randbereich der dargestellten Altablagerung ist eine vertikale Gassperre anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.4 In den öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" und in einem Randstreifen von 20 m passive Gasableitungssysteme zur gezielten Fassung und Ableitung von Methangas vorzusehen. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn ein Sanierungs- und Sicherheitskonzept bezüglich des vorhandenen Methangas- und Schadstoffpotenzials gutachterlich durchgeführt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.5 Die Anlage von Kellern und Tiefgaragen ist in den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet in den mit der Kennzeichnung "Altablagerung" versehenen Bereichen sowie in einem Randstreifen von zwanzig Metern außerhalb der Kennzeichnung "Altablagerung" nicht zulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn ein Sanierungs- und Sicherheitskonzept bezüglich des vorhandenen Methangas- und Schadstoffpotenzials gutachterlich durchgeführt wird oder durch lokale gutachterliche Untersuchungen nachgewiesen werden kann, dass z.B. durch passive Gasableitungssysteme zur gezielten Fassung und Ableitung von Methangas gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.6 In dem Gewerbegebiet 3 und den Teilen der Gewerbegebiete 1 und 2, die nicht unter die Festsetzung 6.5 fallen, ist die Anlage von Kellern und Tiefgaragen bis zu einer maximalen Tiefe von 4,0 m unter dem Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche- bezogen auf die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche- zulässig. Ausnahmsweise können Gebäudeteile mit mehr als 4 m unter Straßenniveau zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Grundwasserverunreinigungen ausgeschlossen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

6.7 Baustoffe, die ständigen Kontakt mit Ablagerungsmaterial oder Deponiesickerwasser haben, sind korrosionsbeständig herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 7. Immissionsschutz Schallschutz

7.1 Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB II bis V sind für die Außenbauteile der Gebäude Mindestschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8 - 10 der DIN 4109 zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ )
		Büroräume und ähnliches *
II	56 bis 60 dB	30
III	61 bis 65 dB	30
IV	66 bis 70 dB	35
V	71 bis 75 dB	40

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

7.2 Von den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **8. Pflanzbindungen**

8.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.2 Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die in der Pflanzliste genannten Arten zu schließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.3 Die neu anzulegenden Knicks sind wie folgt herzustellen: Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.4 Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.5 Für neu zu pflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.6 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen.

8.7 Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 5,0 m zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten notwendig wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.8 Auf die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorte kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn

- die Flächen für die öffentliche Erschließung angrenzender Baugebiete benötigt werden,
- die Anpflanzungen aufgrund der Sicherheitsanforderungen der Leitungsträger nicht möglich sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.9 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist in den Gewerbegebieten je 6 angefangene Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.10 In den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücke je 15 m angefangener Grundstücksfront ein mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen sind darauf anrechenbar, sofern die Stellplätze an den Straßenfronten liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.11 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO**

### **9. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

9.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 4 qm zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Größenbeschränkung abgewichen werden, wenn die Werbeanlagen verschiedener Betriebe auf einer Tafel (Hinweisschilder) zusammengefasst sind. (§ 84 Abs. 1 und 3 LBO SH)

9.2 Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4 m zulässig (§ 84 Abs. 1 und 3 LBO SH).

9.3 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen an der den Grünzügen zugewandten Seite unzulässig (§ 84 Abs. 1 und 3 LBO SH).

9.4 Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig. (§ 84 Abs. 1 und 3 LBO SH)

9.5 Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO SH)

9.6 Zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. (§ 84 Abs. 1 und 3 LBO SH)